

Bucaramanga, 24 de noviembre de 2022

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE BETULIA SDER
E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN

RADICADO 2022-00047

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO, mayor de edad, identificado con la C.C. 1.098.638.939 de Bucaramanga, abogado en ejercicio portador de la T.P. N°203.361 del C.S. de la J., obrando en condición de apoderado especial de los señores **MILENA ANDREA ESPINEL GOMEZ y JOSE LUIS AVELLA SANTOS** identificados con las cédulas de ciudadanía N°63.560.183 y 91.216.841 respectivamente, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, por medio del presente escrito DESCORRO EL TRASLADO y CONTESTO LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN formulada por los señores **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN
--

FRENTE AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO; sin embargo, la promesa de compraventa a la que se refiere este hecho fue modificada mediante otro si suscrito el 30 de abril de 2021.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO; el objeto de la promesa de compraventa comprendía los dos bienes inmuebles mencionados.

FRENTE AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO. En principio la promesa de compraventa fue elaborada, disertada y aceptada por los promitentes compradores y promitentes vendedores de consuno. Tampoco es cierto que los precios se hayan fijado en la forma descrita en este hecho, pues la voluntad de las partes siempre estuvo dirigida a fijar un precio unitario para los dos bienes inmuebles los cuales al ser físicamente contiguos resultaban de interés para mis poderdantes. Es por esa razón que de común acuerdo ninguna de las partes expresó disconformidad en la forma como se tasó el valor general y global de los predios objeto de venta. Respecto a la posesión, el hecho que se haya permitido ingresar con el animo de señor y dueño a construir y efectuar mejoramientos es indicativo claro que se entregó la misma a mis poderdantes.

FRENTE AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO y además no me consta ni es relevante. No es cierto, porque ni la forma de pago ni ninguna otra estipulación de la promesa de compraventa fue pactada de manera unilateral, todos los aspectos del negocio fueron pactados de consuno entre las partes incluso, la forma de pago pactada en el referido otro si contó con la mediación del señor **JOHAN ALEXIS DÍAZ PALLARES** quien en su momento se identificó como “apoderado” y “abogado” de los señores **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**. Respecto a lo que se menciona de una compra de una casa en girón, es un aspecto que no me consta y además no resulta relevante para la resolución del problema jurídico planteado.

FRENTE AL HECHO QUINTO: NO ME CONSTA. Además, son hechos que no revisten relevancia para la resolución del problema jurídico planteado en esta demanda.

FRENTE AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO. Mis poderdantes siempre estuvieron atentos a atender las consideraciones e inquietudes de los promitentes vendedores; en lo que respecta al señor **JOHAN ALEXIS DÍAZ PALLARES**, advertimos al despacho que este señor medió en quien en su momento se identificó como “apoderado” y “abogado” de los señores **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**, y en esa calidad presentó sus consideraciones y aprobaciones en el proyecto del texto del otro si finalmente suscrito y socializado con las partes. De hecho, fue a este quien por autorización de los promitentes vendedores se hizo un pago por valor de \$1.500.000 el 23 de abril de 2021 mediante cheque N°98069-0 como consta en la prueba documental adosada en la demanda principal¹, suma que entre otras cosa hoy se pretende desconocer y por lo cual se ha denunciado penalmente a **JOHAN ALEXIS DÍAZ PALLARES**.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO y NO ME CONSTA. No es cierto que los demandantes en reconvencción hayan constituido “garantías reales” sobre uno de los predios prometidos en venta, claramente lo que se dispuso fue la transferencia de los derechos de dominio y propiedad a título de compraventa sobre el inmueble el lote N°3 identificado con el número de matrícula inmobiliaria 326-0095 ubicado en la calle 6 N°1-22 del Municipio de Betulia. Esta venta se halla inscrita en el respectivo certificado (anotación N°3) y fue otorgada mediante Escritura Publica N°556 del 7 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaria Única de Zapatoca, invalidando de esta manera cualquier posibilidad objetiva de cumplir con el negocio prometido a mis poderdantes, razón por la cual también cursa denuncia penal en contra de **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**. Ahora, no me consta que los demandantes en reconvencción hayan efectuado tal transferencia del dominio por las causas anotadas en este hecho, además tales relatos resultan irrelevantes para la resolución del problema jurídico a resolver.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: NO ES UN HECHO, se trata de unos aspectos considerativos que no corresponden a un hecho relacionado con las pretensiones de la demanda de reconvencción.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Manifiesto al Despacho que me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante así:

A LAS PRETENSIONES DECLARATORIAS: me opongo a todas y cada una de ellas por resultar improcedentes, carentes de sustento fáctico y jurídico.

A LAS PRETENSIONES CONDENATORIAS: me opongo a todas y cada una de ellas por resultar improcedentes, carentes de sustento fáctico y jurídico.

En consecuencia, atentamente formulo las siguientes:

EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

¹ Esta prueba documental obra en el PDF 012ColillaTalonarioCheque obrante en el cuaderno 1 del expediente virtual.

Para el desarrollo de este medio exceptivo es necesario remitirse a la disposición consagrada en el Art. 1609 del Código Civil, que al respecto indica:

Art. 1609: En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Desde la óptica de la norma en cita, se hace necesario precisar que los demandantes en reconvención, al exigir en sus pretensiones el cumplimiento de lo prometido en el referido negocio jurídico, deben estar en condición de cumplir o en disposición de honrar las cargas que le son propias y que derivan del mismo convenio, capacidad de la claramente hoy en día carecen los demandantes en reconvención en la medida que el cumplimiento de la tradición de uno de los bienes prometidos en venta no se puede llevar a cabo, pues los derechos que dominio fueron trasladados a un tercero, en este caso a MARIA DEL CARMEN MORALES BAUTISTA tal y como consta en la Escritura Publica N°556 del 7 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaria Única de Zapatoca.

Téngase en cuenta que la venta prometida si bien estaba integrada por dos bienes inmuebles, según se ha dicho, el objeto de la misma estaba concebido desde la unidad que representan las dos unidades inmobiliarias contiguas (lote 3 y 4), y fue por esa razón que se pactó un precio unitario y no un precio fraccionado, razón por la cual, no se puede predicar o exigir de mis poderdantes el cumplimiento parcial del convenio prometido máxime cuando el objeto del mismo se ha visto afectado con el incumplimiento de los vendedores, quienes voluntariamente se despojaron de los derechos que prometieron vender a pesar que el planteamiento formulado por aquellos sugiere que el contenido de la escritura N°556 del 7 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaria Única de Zapatoca no comporta las veces de una compraventa sino de “la constitución de una garantía”, aspecto que se cae por su propio peso de la sola lectura del acto escriturario otorgado.

Si el negocio hubiera estado concebido en la forma propuesta por los demandantes en reconvención, (*hecho tercero de la demanda de reconvención*) estos estarían además en mora de otorgar la escritura publica de uno de los lotes, en tanto el valor pagado, tal y como se dijo en la demanda principal, representa aproximadamente el 70% del precio pactado, lo que a toda lógica hace suponer que desde esa perspectiva uno de los lotes ha debido ser escriturado sin dubitación alguna el 25 de agosto de 2021 como quedó determinado en el otro si suscrito el 30 de abril del mismo año, sin embargo, al no ser esta la visión que representa la voluntad de las partes es que ni los demandantes en reconvención ni mis representados se allanaron a cumplir y/o exigir la dicha carga de otorgar escritura sobre uno de los predios.

Así las cosas, hallándose los demandantes en reconvención en incapacidad jurídica de cumplir, ¿Cómo es que se pretende exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de mis poderdantes? ¿a caso pretenden los demandantes en reconvención el recaudo de las prestaciones económicas, pese a que los derechos prometidos en contraprestación ya no son de su propiedad?

Con el otorgamiento de la escritura publica en mención, los demandantes en reconvención hacen que su propio incumplimiento resulte más lesivo que el que eventualmente se pudo haber causado con el retraso en el pago de las dos ultimas cuotas por pagar (julio y agosto de 2021), pues nada menos llevaron el negocio prometido a un estadio del que se torna irreversible, al menos de forma voluntaria y que dependa de los contrayentes, puesto que despojarse del derecho sobre el cual estaba fijada la promesa de venta impide la realizabilidad del negocio jurídico.

Es por eso que resulta incoherente la pretensión que sugiere no solo el cumplimiento respecto al pago del saldo, sino que además resulta aun más incoherente que se exija de mis poderdantes la asunción de responsabilidades con terceros que ni siquiera llegaron a ser parte de este negocio jurídico.

Y es que el proceder, es decir el incumplimiento de los promitentes vendedores, resulta ser de mayor envergadura y gravedad, pues es claro que mis poderdantes siempre estuvieron prestos a cumplir sus obligaciones económicas, pues no solo honraron el 70% del precio del negocio prometido sino que además explorar siempre las alternativas de cumplimiento, muestra de ello es la suscripción del otro si del 30 de abril de 2021 con el cual las partes de consuno dispusieron modificar las condiciones de pago.

De hecho, si el negocio estuviera concebido como lo proponen los mismos demandantes en reconvencción (*hecho tercero de la demanda de reconvencción*), en el sentido de fraccionar el precio para asignar al lote N°3 el valor de \$40.000.000 y el lote N°4 el valor de \$35.000.000, estos estarían constituidos en mora de cumplir con la escrituración de aquel, es decir el lote N°3 desde el 25 de agosto de 2021 como quedó determinado en el otro si suscrito el 30 de abril del mismo año.

Dicho lo anterior, mis poderdantes no se hallan en mora de cumplir ninguna de sus obligaciones, y en la hora de ahora no se hallan ni siquiera en la obligación de cumplir las prestaciones económicas derivadas de la promesa de venta, puesto que principalmente el objeto de la misma fue extinguido por los promitentes vendedores al despojarse de los derechos cuya venta habían prometido y sobre los cuales mis poderdantes se habían allanado a cumplir atendiendo el 70% del precio pactado, y por otro lado, si se llegara a tener la visión negociar propuesta por los demandantes en reconvencción en el sentido expresado en el hecho tercero de la demanda de reconvencción, estos se considerarían constituidos en mora desde el 25 de agosto de 2021 como se anotó en líneas anteriores.

De esta manera, al estar incumplida la promesa de vender, y siendo su incumplimiento más gravoso que el que hubiera podido ocasionar el eventual retraso del pago, esta excepción de contrato no cumplido está llamada a prosperar, y en consecuencia la exigencia de cumplimiento se torna improcedente.

EXCEPCION DE IMPROCEDENCIA JURIDICA Y FACTICA DE LA SOLICITUD DE CUMPLIMIENTO E IMPROCEDENCIA DE LA INDEMNIZACION DE PERJUICIOS

A diferencia de la demanda principal, en la que se persigue la resolución del contrato (ineficacia del negocio jurídico derivada del incumplimiento), esta demanda de reconvencción procura el cumplimiento (eficacia del negocio jurídico) de las obligaciones allí consagradas, especialmente las que están a cargo de mis poderdantes, de manera indistinta como si el demandante estuviera en condición de vender.

Sin embargo, sobre la incapacidad de incumplimiento en que se hallan los demandantes en reconvencción ya nos hemos referido en el anterior medio exceptivo; es por eso, que en el presente medio de contradicción se planteará la tesis que sugiere la improcedencia de la acción de cumplimiento exigida por los demandantes, y consecuentemente la improcedencia respecto las condenas económicas pretendidas por aquellos.

Comoquiera que se trata de un negocio jurídico con la virtualidad de materializar los convenios allí previstos, en tanto la voluntad de las partes así lo permitan, y comoquiera que para la declaratoria de la eficacia (de cumplimiento) del negocio jurídico como para la ineficacia (por incumplimiento), si bien tienen propósitos diferenciadores, coinciden los requisitos que deben atenderse ya sea para solicitar la resolución del negocio por ineficacia derivada del incumplimiento, o para solicitar el cumplimiento, en cuyo caso se opta por la eficacia del negocio jurídico.



La Corte Suprema de Justicia y la doctrina en materia del negocio jurídico, en interpretación al Art.1546 del Código Civil han mantenido una línea de interpretación, cuya tesis sugiere que para la eficacia o ineficacia V.Gr. cumplimiento o resolución del negocio jurídico, son tres los requisitos que debe acreditar quien la propone: I) debe tratarse de un contrato bilateral, II) el demandante debe haber cumplido o allanarse a cumplir, y III) el demandado debe haber incumplido las obligaciones del negocio.

En el caso *sub examine*, no hay duda que se trata de un convenio bilateral; sin embargo, la vocación de cumplimiento no se puede predicar del demandante en reconvención pues es claro que este no solo no tenía la intención de cumplir sino que además se puso en condición de imposibilidad de hacerlo al despojarse de los derechos cuya propiedad había prometido vender.

Al fracturarse uno de los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento para invocar la eficacia o ineficacia del negocio jurídico, sencillamente no pueden concurrir pretensiones dirigidas a exigir el cumplimiento como si se hubieran atendido las obligaciones propias, tampoco con el objeto de hacer exigencias indemnizatorias o compensatorias como lo sugiere el demandante en reconvención quien, sin que sea procedente, formula pretensiones dirigidas a que mis poderdantes asuman el costo de otras obligaciones asumidas por aquellos imputando tales necesidades a las controversias de una promesa de venta, controversias que ellos mismos propiciaron con el incumplimiento.

Teorías doctrinales más puntuales sobre la materia, como las del Dr. ANTONIO BOHORQUEZ ORDUZ en su obra *"DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO"* sugieren incluso que, en tratándose de eficacia del negocio jurídico, en tanto se opte por exigir el cumplimiento de las obligaciones, la vía correcta para litigar tales controversias es la del trámite ejecutivo y no el declarativo; de acogerse esta teoría, la exigencia de cumplimiento propuesta por los demandantes propuesta en esta demanda de reconvención sucumbe, no solo por la falta de acreditación de los requisitos ya mencionados sino porque su exigencia principal está centrada en el cumplimiento, en la exigibilidad de las obligaciones económicas.

Así las cosas, menos improcedente resulta la exigencia indemnizatoria la cual curiosamente no está planteada de una forma razonable y ajustada a derecho, y aun cuando lo estuviera resultaría ser, como se dijo, abiertamente improcedente.

Y es que la exigencia indemnizatoria solo puede provenir de quien se allana a cumplir los convenios pactados, dicho de otro modo, solo puede exigir ser indemnizado quien ha cumplido o ha tenido la vocación de hacerlo; en el caso *sub examine*, los demandantes en reconvención no tuvieron tal vocación, pues de haberla tenido, siquiera lo más plausible era que antes de haber comprometido el mismo objeto que ya antes había sido sujeto de promesa de venta, era haber requerido a mis poderdantes si quiera para explorar formulas conjuntas de re direccionamiento del negocio jurídico, o en su defecto su disenso.

Procederes de esta naturaleza, realmente lo que demuestran es la falta de vocación en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los promitentes vendedores, razón por demás suficiente para predicar la improcedencia no solo de la acción de cumplimiento sino del pago indemnizatorio solicitado.



OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Se encuentra necesario presentar al Despacho objeción al Juramento Estimatorio declarado por la parte demandante, en el sentido que se aspira equivocadamente a apreciar sus pretensiones en el contenido del artículo 206 del C.G.P. objeción a la que doy paso teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

No existe coherencia en los valores declarados por el demandante, pues haciendo las operaciones aritméticas a fin de develar si el valor corresponde con los soportes documentales enunciados en el escrito de la demanda principal, con los que se acredita el pago del precio, existe una diferencia representada en la suma de \$1.500.000, pues aunque la prueba documental precise lo contrario el demandante en reconvención expresa que el valor total pagado a la fecha no es de \$50.500.000 como está acreditado, sino de \$49.000.000 en tanto reclama que mi poderdante pague la diferencia de \$26.000.000

El juramento ha de objetarse en tal sentido, porque los valores son inexactos y carecen de sustento probatorio.

De otro lado, no es comprensible cual es el daño o perjuicio económico que pudiera haber generado mis poderdantes, pues el concepto de “indemnización” que entre líneas se solicita en aquellas pretensiones en las que se sugiere que mi poderdante debe atender el pago de unos réditos y emolumentos derivados de otros negocios celebrados por el demandante en reconvención; no se precisa ninguna modalidad indemnizatoria en particular que sugiera las causas y modos en que tales costos deban ser asumidos, en razón justamente a que no existe un fundamento factico y jurídico que lo soporte.

Y lo mismo podría predicarse de los pretendidos intereses que el demandante en reconvención solicita se le paguen, y los cuales liquida sobre el valor que precisa como saldo insoluto, al igual que la cláusula penal prevista en el contrato, pues exigir este emolumento estando en incumplimiento lo hace improcedente.

Así mismo, esta objeción tiene como asidero la falta de correspondencia entre las pretensiones y el valor declarado en el juramento estimatorio, pues en las primeras, las condenas económicas a que se hace alusión distan de las declaradas en el juramento, lo cual resulta contrario a lo dispuesto en el Art. 206 del estatuto procesal.

En ese orden de ideas se manifiesta que el Código General del Proceso le impone la carga al demandante de demostrar claramente cuáles fueron los factores determinante que lo dirigieron a cuantificar y valorar la suma de tal compensación todo esto dentro del rango de lo razonable acreditando a su curso lo estimado con la documentación que así lo pudiera soportar; en todo caso el juramento estimatorio no es solo la declaración de circunstancias o hechos cuantificables pues es reconocido como medio de prueba y adicionalmente un requisito de la demanda que busca el reconocimiento de la indemnización solicitada, lo que a todas luces y en consecuencia al precario sustento del demandante para acreditar dicha prueba.

Este despacho debe valorar la estimación realizada por demandante y de ser el caso proceder a aplicar la sanción contenida en el inciso final del artículo 206 del C.G.P, pues a partir de los medios exceptivos formulados en esta contestación es claro concluir que existe la posibilidad que el Demandante en reconvención este cometiendo un fraude al estimar como perjuicios unos conceptos cuyo reconocimiento no le corresponden a mi poderdante por cuanto no derivan de la causación de daño alguno.



**JONATHAN
GERENA**
ABOGADOS CONSULTORES

PRUEBAS

- Documentales:

Por tales solicito a este Despacho tenga en cuenta las que ya fueron aportadas en la demanda de reconvencción como en la demanda principal.

- Testimoniales:

Solicito a este Despacho, se me permita interrogar a los testigos presentados por el demandante en reconvencción a quienes cuestionaré sobre los hechos y causas por las cuales se les convoca mediante cuestionario que practicaré en audiencia.

- Interrogatorio de parte.

En la misma forma solicito que se ordene la práctica del interrogatorio de parte bajo el apremio del Juramento, a los señores **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ** el cual formularé en la Audiencia que sea programada.

Atentamente,

JONATHAN JULIAN GERENA ARGUELLO

C.C. 1.098.638.939 de Bucaramanga.

T.P. 203.361 del C. S. de la Judicatura.

